




Ved Amagerbanen, Bolig nr. 36,
Sagsnr.: 23006431

Moderne fællesskabsboliger på Amager

Kontantpris	8.395.000
Udbetaling	420.000
Ejerudgifter/mdr.	7.535
Brt./Nt. ekskl. ejerudg.	44.741/36.643
Bolig	109
Rum/vær.	4/3
Opført/ombygget	2028
Energimærke	



Poul Erik Bech

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ved Amagerbanen, Bolig nr. 36,
Kontantpris: kr. 8.395.000

Sagsnr.: 23006431
Ejerudgift/md.: kr. 7.535

Dato: 03-06-2026



Beskrivelse:

Ved Amagerbanen i København S opføres nu 18 moderne boliger med et særligt fokus på fællesskab, livskvalitet og trygge rammer i hverdagen. Her skabes ikke blot boliger – men et levende og inkluderende bomiljø, hvor det er let at lære sine naboer at kende og føle sig hjemme fra første dag.

Bebyggelsen er disponeret med omtanke for sociale møder og fælles ophold, hvor udearealer og fælles faciliteter indbyder til samvær, uformelle møder og hyggelige stunder på tværs af beboerne. De mere end 500 m² fælles arealer giver både plads til mulighed for fællesspisning 4 gange om ugen, leg, værksted, ophold og gode samtaler – alt sammen i trygge og grønne omgivelser.

Boligerne fremstår lyse og indbydende med gennemtænkte planløsninger, der understøtter både privatliv og samvær. Store vinduespartier skaber en naturlig forbindelse mellem inde og ude, og alle boliger har egen altan eller terrasse.

Materialerne er valgt med fokus på kvalitet og holdbarhed, så rammerne om hverdagen både er smukke og funktionelle i mange år frem. Samtidig er der lagt vægt på bæredygtige og svanemærkede løsninger og en moderne livsstil.

Beliggenheden Ved Amagerbanen giver let adgang til både byens puls og naturskønne områder som Amager Strand. Samtidig er der kort afstand til indkøb, caféer, skoler og offentlig transport, hvilket gør hverdagen nem og fleksibel.

Her får du en bolig, hvor fællesskab og privatliv går hånd i hånd – perfekt for dig, der ønsker mere end blot en adresse, men et sted at høre til.

Kontakt os for yderligere information og bliv en del af et nyt og attraktivt fællesskab i København S.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dennis Krøier Andersen

Adresse: Ved Amagerbanen, Bolig nr. 36,
Kontantpris 8.395.000

Sagsnr.: 23006431

Ejerudgift/md.: 7.535

Dato: 03-06-2026



Alle mål er vejledende uden ansvar.
Der tages forbehold for fejl og ændringer
i boligen og plantegningen.

Bemærk, at de i plantegningen anførte mål fra væg til væg
ikke tager højde for indsat inventar såsom skabe,
køkkenelementer, indvendige trapper mv.

Adresse: Ved Amagerbanen, Bolig nr. 36,
Kontantpris: kr. 8.395.000

Sagsnr.: 23006431
Ejerudgift/md.: kr. 7.535

Dato: 03-06-2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 4173 Sundbyøster, København
BFE-nr.: 6017625
Ejl.nr.: 36
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fælles
Opført/ombygget år: 2028

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 8.395.000
Grundværdi: 4.533.300
Grundforbedringsfradrag: År: 2026
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.716.000
Grundlag for grundskyld: 3.626.640

Arealer **

Tinglyst areal i alt: 95 m²
- heraf tinglyst boligareal: 95 m²

BBR-Boligareal: 109 m²

Evt. øvrige BBR-arealer:
Bruttoareal inkl. fælles (erhverv) areal 122 m²

*** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk.*

** Flere af oplysningerne vedr. ejendommen,
arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet
fra diverse offentlige registre og kan derfor
ikke betragtes som en garanti.*

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan: 617 Ved Amagerbanen Nord

Byplanvedtægt:

Regionsplan:

Kommuneplan/Rammeområde: 2024

- 1) 20.12.1926-943000-01 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, bebyggelse, benyttelse mv
- 2) 07.11.1946-6884-01 Dok om retningsplan
- 3) 16.02.1952-7359-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, transformestation/anlæg mv.
- 4) 03.12.1952-5949-01 Dok om benyttelsen (industriservitut)
- 5) 23.09.1954-4992-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv.
- 6) 18.08.1955-3153-01 Dok om transformestation/anlæg mv.
- 7) 30.12.1958-8783-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv.
- 8) 02.02.1951-0000787701 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
- 9) 19.03.1963-8943-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv.
- 10) 27.11.1978-31121-01 Dok om tilladelse iht § 65a i lov om private fællesveje
- 11) 23.01.1995-943001-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv.
- 12) 02.12.1997-165569-01 Dok om luftfartshindringer mv.
- 13) 12.05.2023-1014827420 Deklaration om byggeretter

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Ovn, komfur, køle-/fryseskab, opvaskemaskine, mrk. som Siemens samt emhætte.
Mulighed for tilkøb via tilvalgsprogram.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen,
ejendomsdatarapporten og afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Ved Amagerbanen, Bolig nr. 36,
Kontantpris: kr. 8.395.000

Sagsnr.: 23006431
Ejerudgift/md.: kr. 7.535

Dato: 03-06-2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Afventer endelig aftale med selskab
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ukendt insekt: Ukendt rørskade: Ukendt
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 9.450 Forbrug: Anslået Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået da det seneste års faktiske varmeforbrug ikke er repræsentativt

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter:
Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport
Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport
Energimærkning: A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Billede

Det anvendte forsidebillede i denne salgsoptilling er ikke af den specifikke bolig, da boligen endnu ikke er opført.

Foreløbig adresse

Køber gøres opmærksom på, at den angivet adresse er foreløbig og vil blive ændret.

Byzone:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Registreret jordforurening:

Området er kortlagt på vidensniveau 1 iht. forurening, og der vil i forbindelse med byggesagen blive foretaget miljømæssige foranstaltninger i overensstemmelse med sædvanlig myndighedspraksis, således at boligen bliver frigivet til boligformål.

Fællesudgifter til Ejerforeningen

Fællesudgifter til ejerforeningen er i salgsoptillingen oplyst for driftsår 2, hvor ejerforeningen forventes at være i fuld drift. Fællesudgifter for år 1 skal forventes at være højere og kan ses i Udkast til budget for ejerforeningen og er beregnet med udgangspunkt i den på nuværende tidspunkt fastsatte overtagedesdag. Ændres overtagedesdagen kan beløbet variere fra det i budgettet oplyste.

Sikkerhed til Ejerforeningen

Der skal lyses sikkerhed til ejerforeningen for kr. 50.000,-

Om ny vurderingslov og beskatningsaftale: Se side 5 i salgsoptillingen.

Forventet/anslået oplysninger, herunder boligskatter: Se side 5 i salgsoptillingen.

Om Projektudbyderes hæftelse, forsikring og garantistillelse:

Ejendommen er nyopført, og sælger bærer det almindelige, 10 årige mangelsansvar for evt. fejl og mangler, der kan henføres til opførelsen, og derfor gøres Køber opmærksom på at boligen gennemgås for fejl/mangler ved aflevering samt ved 1- og 5-års gennemgangen.

Ejendommen er omfattet af pligt til tegning af obligatorisk byggeskadeforsikring, der kan dække evt. fejl/mangler, i det omfang disse vil være omfattet af byggeskadeforsikringsdækningen. Projektudbyder tegner byggeskadeforsikring ved færdigmelding/ibrugtagningstilladelse og udleverer herefter kopi af police til køber. Projektudbyder holder ejendommen/boligen forsikret i byggeperioden og indtil købers overtagelse.

Tinglyst pantebrev (ingen afgiftsparkering):

Køber gøres særligt opmærksom på, at de i ejendommen tinglyste pantebrev ikke afgiftsparkeres, da der er tale om en nyopført ejendom.

Forventet færdiggørelse og indflytning:

Byggeriet forventes færdiggjort og afleveret senest inden forventet indflytning. Aflevering af fælles bygnings- og udendørsarealer er pt. ukendt.

Energimærkning:

Sælger har pligt til at udlevere energimærkning til køber senest samtidig med ibrugtagning/færdigmeldelse af ejendommen.

Adresse: Ved Amagerbanen, Bolig nr. 36,
 Kontantpris: kr. 8.395.000

 Sagsnr.: 23006431
 Ejerudgift/md.: kr. 7.535

Dato: 03-06-2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat:	kr. 34.251,00	Kontantpris
Røttemekampelsesgebyr, anslået da ejendommen nyopføres:	kr. 134,00	kr. 8.395.000,00
Grundskyld, anslået da ejendommen nyopføres:	kr. 18.496,00	Tinglysningsafgift af skødet
Fællesudgifter jf. år 2 til ejerforeningen, anslået da ejendommen nyopføres:	kr. 37.542,00	I alt:
	kr.	kr. 8.447.250,00
	kr.	
	kr.	
	kr.	
	kr.	
	kr.	
	kr.	
Ejerudgift i alt 1. år:	90.423,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsrådgiveren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 420.000 Brutto **ex.** ejerudgift: 44.741 md./ 536.888 år. Netto **ex** ejerudgift: 36.643 md./ 439.719 år v/ 24,19%

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitiesprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 03-06-2026. For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitiesprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01/10-01/04 **Forbehold:** Ejerskiftelånet skal reduceres med sikkerhed til ejerforeningen med kr. 50.000,00.

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsrådgiveren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsrådgiveren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Ved Amagerbanen, Bolig nr. 36,
Kontantpris: kr. 8.395.000

Sagsnr.: 23006431
Ejerudgift/md.: kr. 7.535

Dato: 03-06-2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion. Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Foreningsforhold:

Grundejerforening el.lign: Ja

Afventer stiftelse

Navn:

Medlemspligt:

Sikkerhed til forening: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold

Fællesudg fordeles efter: Tinglyst fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 122/3991

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: 50.000

I form af: Tinglyste vedtægter

Forhøjelse af sikkerhed: 0

I form af: Ingen

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

Fællesvaskeri, fælles tagterrace med drivhus, industrikøkken, fælleslokale til spisning, cykellokale i kælderen og diverse fællesrum, som fællesskabet i forening skal beslutte anvendelse af, fx. kontorfællesskab, værksted, krearum eller lignende. Brugsret til kælderrum.

Adresse: Ved Amagerbanen, Bolig nr. 36,
Kontantpris: kr. 8.395.000

Sagsnr.: 23006431
Ejerudgift/md.: kr. 7.535

Dato: 03-06-2026

Om ny vurderingslov og beskatningsaftale:

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået som en del af ejendomsværdien ud fra referenceejendommens foreløbige ejendomsvurderingers tilsvarende grundandele. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år. Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelse må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Forventet/anslået oplysninger, herunder boligskatter:

Bemærk oplysninger, beløb og arealer i salgsoptillingen er forventet/anslået, da der er tale om Projektsalg. Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelse må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Visualiseringer:

Alle billeder der er vist af boligen, er visualiseringer og kan afvige fra det endelige produkt.

Vi ved, bolighandel er en stor ting

Vi ved, at det er en stor beslutning at handle bolig - ikke mindst økonomisk. Ofte er boligen den største investering, vi har, og det er vigtigt at blive ført trygt igennem handlen. Derfor gør vi altid vores bedste for at give dig en god og professionel bolighandel.

50 års erfaring med boligrådgivning

EDC er Danmarks største mæglerkæde, og vi har hjulpet danskerne godt videre i mere end 50 år. Det er vi stolte af, og det vil vi gerne bevare. Derfor gør vi os umage hver dag - og det bliver vi ved med. For erfaring giver ro i maven og tryghed i bolighandlen.

Ring og chat hver dag fra 8-22

Har du spørgsmål, kan du ringe eller chatte med os hver dag fra 8-22 - også i weekenden. Så kan du nemt f.eks. bestille et Salgstjek eller booke en fremvisning. For os handler det nemlig om at være der, når det passer dig.

Skal du sælge?

Overvejer du at sælge din bolig, hjælper vi dig gerne med det. Vi er dagligt i kontakt med mange seriøse købere på boligjagt, der er klar til at handle. Derudover kan vi rådgive dig i forhandlingen, gennemgå de relevante dokumenter og meget mere.

Ring eller chat med os hver dag mellem 8-22

Bestil en
fremvisning
allerede i dag

32 54 32 54
230@edc.dk



Poul Erik Bech

Ejendomsmæglere, valuarer MDE
EDC Poul Erik Bech, Holmbladsgade A/S
Holmbladsgade 34 - 2300 København S
Tlf: 32 54 32 54 - CVR 37939161
Mail: 230@edc.dk